

Anlage 2 zum satzungändernden Beschluß-Nr. 140-08/95 vom 09.03.1995

Betr.: Bebauungsplan Nr. 25 - Fontanestraße -

hier: Begründung der Satzung

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Bebauung am Südrand der Hansestadt Greifswald soll dem dringenden Erfordernis der Bevölkerung nach zusätzlicher Wohnbaufläche, speziell im Eigenheimbau in entsprechender Wohnlage, Rechnung getragen werden. Entsprechend dem Zielkonzept zum gesamtstädtischen Rahmenplan wird die südliche Stadtstruktur mit der geplanten Bebauung zur umliegenden Landschaft abgerundet.

Um die nördliche Wohnhauszeile an der Klaus-Groth-Straße nicht zu beeinträchtigen, wurde die südlich anschließende Bauzeile als Einzelbebauung, die sich an den vorhandenen Baulücken ausrichtet, festgeschrieben. Hieran schließt sich eine etwas höhere Reihenhausbebauung an. Abgerundet wird das Plangebiet wiederum von einer Reihe Einzelhäuser.

Insgesamt umfaßt das Gebiet

17 Einzelhäuser und
36 Reihenhäuser.

Die Größe der Einzelgrundstücke liegt zwischen 440 qm und 720 qm.

Die Grundstücksfläche für eine Reihenhausbebauung für 5 Reihenhäuser liegt bei 1140 qm bzw. für 3 Reihenhäuser bei 812 qm.

Die in Anspruch genommene Fläche ist keine Vorrangfläche für die Natur.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadtrandsiedlung und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: von der südlichen Bebauung der Klaus-Groth-Straße (Flur 17, Flurstück 351, 353/1-353/11)

im Osten: durch die Druckerhöhungsstation (Flurstück 355/1) und die in einem Weg übergehende Heine-Straße (Flur 17, Flurstück 214)

im Süden: von Acker- bzw. Brachland (Flur 16)

im Westen: von einem Weg (Flurstück 354), der zur Loitzer Landstraße führt.

Das Plangebiet mit einer Fläche von 2,31 ha liegt in der Gemarkung Greifswald, Flur 17, Flurstück 355 und 356. Flurstück 355 ist städtisches Eigentum und bedarf einer Neuvermessung entsprechend des Planes. Die Flurstücke 356/1, 356/2, und 356/3 sind privates Eigentum. Die Privateigentümer sind zum Verkauf dieser Grundstücke an die Stadt bereit, wenn die Veräußerer bei der Einzelhausbebauung berücksichtigt werden. Entsprechend des Planes muß eine Neuvermessung erfolgen.

3. Rechtsgrundlagen:

- o Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766)
- o Die §§ 5 und 22 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M-V S. 249)
- o Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466 ff).
- o Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 ff).
- o Das Gesetz über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518).
- o Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Greifswald befindet sich im Aufstellungsverfahren.
Der Konflikteplan, der am 20.2.1992 beschlossen wurde, sieht für das Gebiet der Theodor-Fontane-Straße Wohnbebauung vor.

4. Bestehende örtliche Situation

Das Plangebiet liegt teilweise als Unland brach bzw. wurde im südlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich wird ein 5 m breiter Streifen seit etlichen Jahren von den Bewohnern der Klaus-Groth-Straße in Erweiterung ihrer Grundstücke als Garten oder Grünland genutzt. Nördlich gibt es 15 kleine Kiefern, anderer Baum- oder Strauchbestand ist nicht vorhanden.

5. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan weist für den gesamten Planbereich "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO aus.

Grundsätzlich gelten als Höchstmaß: GRZ 0,4, GFZ 0,8.

Da das Wohngebiet relativ klein ist, soll es hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten bleiben. Deshalb werden die im § 4 BauNVO unter Punkt (3) ausnahmsweise zugelassenen Punkte 1.-5. ausgeschlossen.

Während die nördliche Bauzeile als Einzelhausbebauung in niedriger Bauweise festgelegt wurde, schließt sich nach Süden quer zur Haupterschließung eine höhere Bebauung an, die auch kompakter sein kann.

Durch die Querstellung der Bauteppiche und die Vorgabe einer niedrigen Einzelhausbebauung am südlichen Rand des Plangebietes wird ein weicher Übergang in die Landschaft erreicht.

6. Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO, da das gesamte Gebiet offene Bauweise aufweist.

7. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 LBauO M-V werden mit diesem Bebauungsplan folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- o Zugelassen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad, die überwiegend in der Stadtrandsiedlung vorkommen.
- o Als Dacheindeckung sind Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden, die sich der überwiegenden Bebauung anpassen.
- o Für die Außenhaut der Häuser können Putz, Kalksandstein und Klinker (in Rottönen) zur Anwendung kommen, um sich dem Gesamtbild der Stadtrandsiedlung anzupassen.
- o Um ein einheitliches Gesamtbild mit viel Grün zu erreichen, sind lebende Hecken bis 1,40 m Höhe als Abgrenzung zwischen den Grundstücken vorgeschrieben. Der nördliche und südliche Straßenrand der Fontanestraße ist mit Hecken auf privatem Grund zu bepflanzen.

8. Verkehrskonzept

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Heinrich-Heine-Str..

Der gesamte Ausbau der Theodor-Fontane-Straße soll verkehrsberuhigt gestaltet werden. Der geringe Querschnitt der Haupteinschließung von 5,50 m wird nochmals durch die vorgesehenen Parkplätze punktuell auf 3,50 m Durchfahrtsbreite eingeengt.

Die kammartig nach Süden führenden Stichstraßen (Planstraßen A-E) sind auf 3,50 m begrenzt und dienen so ausschließlich der Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken.

Bei einer Länge von ca. 40 m kann auf die Möglichkeit des Begegnungsverkehrs verzichtet werden.

Die Anlieferung von Waren und die Zufahrt der Feuerwehr sind möglich. Wendehammer sind wegen der sehr kurzen Wohnstraßen nicht erforderlich. Ein Wenden ist auf den Grundstücken (Zufahrten) möglich. An der Einfahrt in die Wohnstr. ist das Verkehrsschild "Sackgasse" aufzustellen. Erforderliche öffentliche Stellplätze sind nahe der Druckerhöhungsstation und in der Theod.-Fontane-Straße ausgewiesen.

Die Straßen östlich und westlich des Plangebietes sind 5,0 m breit auszubauen. Die restliche Fläche ist für Straßenbegleitgrün/Parken vorgesehen.

9. Ver- und Entsorgung

o Elektrizität

Eine Versorgung mit Elektroenergie ist möglich. Der vorhandene Anlagenbestand ist zu beachten. Die erforderlichen Umverlegungen der vorhandenen Freileitungs- und Kabeltrassen sind mit der HEVAG abzustimmen.

Die Kosten dieser Maßnahme trägt der Verursacher.

Zwischen dem Erschließungsträger und der HEVAG sind erforderliche

Maßnahmen für die Erschließung abzusprechen.

- Gas
Eine Versorgung mit Erdgas in diesem Bereich ist möglich und sollte genutzt werden.
- Trinkwasser
Nördlich der Theodor-Fontane-Straße liegt eine Versorgungsleitung (DN 100 AZ), die den Ort Hinrichshagen mit Trinkwasser versorgt, diese soll in den Bereich der Straße verlegt werden. Eine Anschlußmöglichkeit für die Versorgung des geplanten Eigenheimkomplexes mit Trinkwasser wäre an die vorhandene Umgehungsleitung DN 400 Stahl im Gelände der Druckstation gegeben.
- Abwasser
Im Bereich des zukünftigen Eigenheimkomplexes befindet sich noch keine Anlage des Abwasserbeseitigungsbetriebes.
Die Kanalisation für die Stadtrandsiedlung befindet sich zur Zeit in Bau. Der Beginn der Erschließung Fontanestraße ist für 1994 vorgesehen.
- Oberflächenwasser
Die Ableitung des Oberflächenwassers sollte durch Versickerung am Standort realisiert werden. Falls der Baugrund dies nicht zuläßt, ist eine Einleitung des Regenwassers in den Graben 24 zulässig.
Die Ausführungsprojekte Trinkwasser und Abwasser sind im Konzept mit den Wasserwerken Greifswald GmbH und dem Abwasserbeseitigungsbetrieb abzustimmen.
- Müll
Flächen für Mülltonnen sind südlich der Theodor-Fontane-Straße am Giebel der Reihenhäuser vorgesehen.

10. Gemeinbedarfsflächen

Nach § 8 der LBauO M-V ist bei Gebäuden mit mehr als 3 bis 5 Wohnungen auf den Grundstücken eine Spielfläche bereitzustellen und zu unterhalten. Da in diesem Gebiet neben 17 Einfamilienhäusern 36 Reihenhäuser geplant sind, deren Grundstücke recht klein sind, ist es notwendig einen zentralen Spiel- und Freizeitplatz (je nach Bedarf) einzurichten.

Mit dem Spielplatz wird gleichzeitig ein über das Gebiet hinausgehender Bedarf abgedeckt.

11. Grünordnung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt dazu vor, daß, wenn bei Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist. Grundsätzlich sind Eingriffe zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Ist ein Ausgleich nicht möglich, so sind Ersatzmaßnahmen zu leisten.

Da für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 - Fontanestraße -

eine Bebauung vorgesehen ist, die dem dringenden Erfordernis der Bevölkerung nach zusätzlicher Wohnbaufläche gerecht werden soll, ist hier ein Eingriff in die Natur und Landschaft vorhanden, der als ein unvermeidbarer Eingriff anzusehen ist.

Zur Zeit liegt ein kleiner Teil des Plangebietes als Unland brach (nördlicher Bereich).

Die Restfläche wurde landwirtschaftlich genutzt (Acker).

An der Grenze des Brachlandes zum 5-m-Streifen im Norden, der gärtnerisch genutzt wird, stehen 15 kleine Kiefern. Sonst gibt es keinen Strauch- oder Baumbestand.

Die Realisierung der Bauvorhaben zieht die Veränderung der gesamten Planfläche nach sich. Diese umfaßt insbesondere die Umwandlung der bisher ungenutzten bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen in bebaute und versiegelte Flächen bzw. in Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen für Straßenbegleitgrün und nicht versiegelte, gärtnerisch zu nutzende Flächen.

Folgende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.
Diese Fläche ist umgrenzt von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Hier sind nur heimische und ausschließlich ungiftige Arten anzupflanzen.
- Am südlichen Rand des Plangebiets ist auf den privaten Grundstücken eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Diese Festsetzung ist nicht nur als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft gedacht, sondern entspricht auch dem öffentlichen Anliegen zur Gestaltung des Ortsrandes.
- Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind in bindemittelloser Bauweise, Pflaster oder mit Rasengittersteinen auszuführen.
- unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten bzw. gärtnerisch zu nutzen.

11.1 Flächennutzung

Gesamtfläche:	2,31 ha (darin enthalten nördl. 5-m-Streifen)
davon Verkehrsfläche:	0,24 ha
Spielplatzfläche:	0,07 ha
Baugrundstücksfläche:	1,90 ha

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine max. versiegelte Fläche von 0,76 ha + 0,24
Verkehrsfl. = 1,0 ha

11.2 Ausgleichsermittlung

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell vom 5.5.1992.

Es wurde ein Biotoptyp mit 5-25 Jahren Entwicklungsdauer (Kategorie 2) angenommen. Kategorie 2 bedeutet weniger empfindliche Bereiche mit einem Wertefaktor 0,6-1,5.

Die Fläche des jeweiligen Biotopes mit dem Wertefaktor multipliziert ergibt den Eingriffsfächenwert als Werteeinheit.

Bewertung des Bestandes:

Hausgärten	0,1	ha	x 1,3	=	0,13	WE
Brache	0,25	ha	x 1,6	=	0,4	WE
Acker	1,81	ha	x 0,6	=	1,12	WE
Feldweg	0,15	ha	x 0,6	=	0,09	WE
	2,31	ha				
15 Kiefern	0,006		x 1,5	=	<u>0,01</u>	WE
Eingriffsflächenwert					1,72	WE

Bewertung der Ausgleichsmaßnahme:Heckenanpflanzung

- Ortsrand	0,075	ha	x 1,5	=	0,113	WE
- Straßenhecken	0,020	ha	x 1,5	=	0,030	WE
- Spielplatz	0,025	ha	x 1,5	=	0,038	WE

Grünflächen

- Spielplatz	0,045	ha	x 1,0	=	0,045	WE
- Straßenbepfl.	0,038	ha	x 1,5	=	0,057	WE
- Grünfl.od.Hausf.	1,007	ha	x 1,3	=	1,309	WE
- Hausg.(5 m Str.)	<u>0,1</u>	ha	x 1,3	=	<u>0,13</u>	WE
	1,31	ha				

Bäume

- 19 á 4 qm	0,007	ha	x 1,5	=	<u>0,010</u>	WE
Ausgleichswert					1,732	WE

Ergebnis:

Eingriffsflächenwert und Ausgleichswert heben sich auf, es sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

11.3 Liste heimischer, standortgerechter Gehölze

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Der Spielplatz ist mit ungiftigen Gehölzen zu bepflanzen.

12. Bodenfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die eine denkmalwerte Substanz vermuten lassen, ist unverzüglich das Landesamt für Bodendenkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Bauarbeiten zu unterbrechen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

Der Beginn der Erdarbeiten - das Abschieben des Mutterbodens - ist 4 Wochen zuvor schriftlich und verbindlich dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen, damit vorab und baubegleitend Prospektionen durch archäologische Fachkräfte abgesichert werden können.

Sollten bei den Arbeiten Altlastverdachtsflächen bekannt werden, so sind sie dem Umweltamt anzuzeigen. Kontaminierter Boden ist dann entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes zu entsorgen.

13. Geschätzte Erschließungskosten in TDM

	<u>Erschließungsträger</u>		<u>Versorgungsträger</u>	
Straßenbau	353			
Straßenbeleuchtung	90			
Schmutzwasser	107			
(HA		55)		
Regenwasser 1)	50		50	50 %
(HA		55)		
Trinkwasser 2)	33		14	(30 %
(HA		73)		
Strom 2)	74		32	(30 %
(HA		90)		
Spielpl. und Straßengrün	<u>75</u>			
Gesamtkosten	782	273	96	

- 1) Für die Regenentwässerung werden 50 % der Kosten durch die Stadtwerke getragen.
- 2) Für die Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie übernehmen die Stadtwerke und die HEVAG für ihre Anlagen 30 % der Kosten.

Für die Gasversorgung würden die Erschließungskosten mit 100 % von Hansegas übernommen. Der Hausanschluß würde bei 1900,- DM/Haus liegen.

Die genauen Kosten werden vom Erschließungsträger ermittelt.

■ => gemäß Maßgabe des Innenministeriums vom 08.11.1994 geändert

Greifswald, den 23.05.1995

H. d. Lenz

Der Oberbürgermeister

